

# Das Boardinghaus Am Trätzhof

*Ankommen · Ausspannen · Wohlfühlen*

Im Hinterfeld 8, 36041 Fulda · Telefon: +49 661 / 30 29 46 30 · E-Mail: boardinghaus@traetzhof.de

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen des Boardinghaus Am Trätzhof**

### §1 Mietgegenstand

Das vollmöblierte Apartment wird zum vorübergehenden Gebrauch nach §549 Abs. 2 Nr. 1 BGB vermietet. Auf Grund von möglichen Messfehlern, dient die Angabe der m<sup>2</sup> – Anzahl des Apartments nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Apartments ergibt sich aus den einzelnen Grundrissen.

### §2 Nutzung des Apartments

Das Apartment darf nur von der im Mietvertrag festgelegten Personenanzahl zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine andere Nutzung als zu Wohnzwecken oder die Nutzung durch eine höhere Personenanzahl, als die im Mietvertrag festgehaltene, ist nicht gestattet.

Wird das Apartment an einen gewerblichen Mieter (Firma) vermietet, darf der Mieter das Apartment, nur seinen Mitarbeitern, welche dem Vermieter namentlich bekannt gegeben werden müssen, vorübergehend für die Dauer ihres Einsatzes zu überlassen. Wechseln während des laufenden Mietverhältnisses die Mitarbeiter, muss der Mieter dem Vermieter hiervon unverzüglich unterrichten, und die Namen der neuen Mitarbeiter bekannt geben.

### §3 Parkplatz

Soweit dem Mieter ein Pkw-Stellplatz (entgeltlich oder unentgeltlich) zur Verfügung gestellt wird, kommt hierdurch kein Verwahrungsvertrag zustande. Eine Überwachungspflicht des Vermieters besteht nicht. Bei Abhandenkommen oder Beschädigung des oder der abgestellten Pkws auf dem Grundstück des Vermieters und für deren Inhalte haftete der Vermieter nicht.

### §4 Verlängerung des Mietverhältnisses

Eine Verlängerung des Mietverhältnisses ist möglich, wenn der Mieter seinen Verlängerungswunsch unter Angabe der neuen Mietdauer, spätestens 4 Wochen (Bei 4-wöchigen Verträgen mindestens 1 Woche) vor Mietende dem Vermieter schriftlich ankündigt und dieser der Verlängerung nicht spätestens 5 Tage (bei 4-wöchigen Verträgen 3 Tage) vor dem Mietende schriftlich widerspricht. Jedoch ist die maximale Mietdauer auf 6 Monate begrenzt. Eine stillschweigende unbefristete Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 GBG tritt nicht ein.

### §5 Einzug des Apartments

Bei nicht rechtzeitigem Freiwerden der Räume treffen den Vermieter keine Verzugsfolgen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt. Sonstige Ansprüche des Mieters bleiben unberührt.

### §6 Anmeldung 2. Wohnsitz & außerordentliche Kündigung

Der Mieter / Nutzer verpflichtet sich mit Vertragsunterzeichnung, sich bei einer Wohndauer von mehr als 180 Tagen bei der zuständigen Behörde anzumelden (Zweitwohnsitz). Der Mieter / Nutzer verpflichtet sich ausdrücklich, auch gegenüber dem Vermieter, zur Anmeldung. Bei Verletzung dieser Pflicht oder im Falle jedes sonstigen Verhaltens, das eine vorgeschriebene Anmeldung verhindert, ist der Vermieter zur außerordentlichen und fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Für den Fall der außerordentlichen Kündigung wegen Mietrückstandes nach § 543 BGB, umfasst der Mietzins auch die Betriebskostenpauschale.

### §7 Endreinigung

Im Mietzins nicht enthalten ist die Endreinigung. Diese beträgt pro gemietetem Apartment 80,00 € und wird vom Vermieter direkt in Rechnung gestellt.

Die Standardkosten der Endreinigung hat der Mieter bei Einzug direkt an den Vermieter zu entrichten. Der Vermieter verweist darauf, dass es sich bei dieser Endreinigung um keinen Extra-Service im Sinne von Wahlleistungen handelt. Die Durchführung der Endreinigung ist Voraussetzung für die Übergabe des Apartments an den folgenden Mieter. Sollte der Mieter das Apartment in einem Zustand zurückgeben, welcher durch die übliche Endreinigung nicht behoben werden kann, so kann er diesen entweder innerhalb einer zu vereinbarten Frist selbst beheben oder der Vermieter mit der Mehrarbeit gemäß deren Stundensätze beauftragen zu beheben.

# Das Boardinghaus Am Trätzhof

*Ankommen · Ausspannen · Wohlfühlen*

Im Hinterfeld 8, 36041 Fulda · Telefon: +49 661 / 30 29 46 30 · E-Mail: boardinghaus@traetzhof.de

Die Mehrarbeit wird der Vermieter nach Leistungserbringung mit dem Mieter abrechnen. Im Falle, dass die Schäden im zurück zu gebendem Apartment so hoch sind, dass eine externe Firma aufgeboden werden muss, um die Mängel zu beheben, werden diese Kosten dem Mieter in Rechnung gestellt.

## §8 Rücktritt des Mietvertrages

Beim Rücktritt vom schriftlichen Mietvertrag von vier Wochen vor dem geplanten Einzug wird eine Stornierungsgebühr in Höhe von 50% einer Monatsmiete berechnet. Ab dem siebten Tag vor dem Einzug wird eine Stornierungsgebühr in Höhe von 75% einer Monatsmiete in Rechnung gestellt, danach fallen 100% der vereinbarten 1. Monatsmiete an. Dies gilt nur, wenn das Apartment nicht anderweitig vermietet werden konnte. Ist die Mietdauer wochenweise, wird die Stornierungsgebühr entsprechend der Miethöhe in gleicher Abstufung angepasst.

## §9 Mietkosten und Zahlung

Der vereinbarte Mietzins beinhaltet die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer. Etwaige Erhöhungen nach Vertragsschluss gehen zu Lasten des Mieters. Die Betriebskosten sind im Mietzins des jeweiligen Apartments enthalten. Der Vermieter behält sich jedoch vor, bei einem unangemessenen hohen Verbrauch eine Nachberechnung der Nebenkosten an den Mieter zu berechnen. Eine Jahresabrechnung erfolgt nicht. In den Betriebskosten sind enthalten, Strom, Müll, Heizung, Wasser, Abwasser, Grundsteuer und Versicherung.

Bei der Übergabe des Apartments zum Einzug, muss ein Zahlungsnachweis vorliegen, dass die erste Miete inklusive der Endreinigungskosten bereits gezahlt wurde. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, vom Mietvertrag zurück zu treten. Ansprüche auf Schadenersatz des Mieters gegen den Vermieter sind ausgeschlossen, wenn der Rücktritt des Vermieters aufgrund des Zahlungsverzuges des Mieters erklärt wurde. Der Rücktritt schließt Schadenersatzansprüche des Vermieters nicht aus.

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens jedoch bis zum 3. Werktag des Monats auf das Konto des Vermieters zu entrichten. Die Parteien vereinbaren, dass der Mieter für alle Forderungen aus diesem Vertrag eine Kautions in Höhe einer Monatsmiete oder nach Absprache hinterlegt, welche zwei Tage vor der Übergabe fällig werden. Die Kautions kann entweder über die Kreditkarte oder per Überweisung hinterlegt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses, wegen einer fälligen Forderung, sich in Höhe des Forderungsbetrages aus der Kautions zu befriedigen. Der Mieter hat in diesem Fall die Kautions wieder aufzufüllen. Die Kautions wird von dem Vermieter auch bei vorzeitiger Kündigung erst dann zurückgezahlt, wenn sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis geklärt sind bzw. die normale Mietdauer abgelaufen ist.

## §10 Verzugszinsen

Im Falle des Verzuges von Mietzahlungen ist der Vermieter berechtigt Verzugszinsen, sowie Ersatz etwaigen Schadens zu verlangen. Die Höhe der Verzugszinsen wird mit neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß §247 BGB im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr, vereinbart.

Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung, eine pauschalisierte Mahngebühr i.H.v. jeweils 40,00 € gem. dem Gesetz zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr zu zahlen. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein niedrigerer Schaden entstanden ist. Aufrechnung und Zurückbehaltung wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen.

## §11 Vermietung an Dritte

Der Mieter ist ohne ausdrückliche, schriftliche Einwilligung des Vermieters weder zu einer Untervermietung, noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt, ausgenommen an besuchsweise sich aufhaltende Personen. Die Einwilligung gilt nur für den Einzelfall; sie kann aus wichtigem Grund jederzeit widerrufen werden. Wobei die Nutzung der Apartments durch Firmenmitarbeiter des Mieters keine Untervermietung in diesem Sinne darstellt. Im Falle vertragswidriger Nutzung oder Gebrauchsüberlassung steht dem Vermieter ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Der Mieter tritt dem Vermieter mit Vertragsunterzeichnung, für den Fall der Gebrauchsüberlassung die ihm gegen den Untermieter zustehende Forderung nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderung des Vermieters zur Sicherheit ab, wenn dieser Ansprüche gegen den Mieter hat. Der Vermieter tritt mit Vertragsunterzeichnung die Abtretung an.

# Das Boardinghaus Am Trätzhof

*Ankommen · Ausspannen · Wohlfühlen*

Im Hinterfeld 8, 36041 Fulda · Telefon: +49 661 / 30 29 46 30 · E-Mail: boardinghaus@traetzhof.de

## §12 Tierhaltung

Auf Grund der Besonderheit des Mietobjektes (Boardinghaus) ist die Tierhaltung, auch Kleintierhaltung, generell nicht gestattet, mit Ausnahme von Hilfs- und Begleittieren.

## §13 Einrichtung

Das Apartment ist vollständig möbliert, mit Geschirr, Besteck, Bettdecke und Kopfkissen inkl. dem 1. Bezug, sowie Elektrogeräten versehen. Die vollständige Ausstattung ergibt sich aus der Inventarliste.

Die Ausstattung ist mit vermietet. Der Mietzins für die Ausstattung ist im Gesamtmietzins enthalten. Der Mieter hat die vermietete Ausstattung pfleglich zu behandeln. Für Verlust oder Beschädigung haftet der Mieter in Höhe der Wiederbeschaffungskosten. Über die vermietete Ausstattung wird bei Beginn des Mietverhältnisses ein Übergabeprotokoll gefertigt. Dieses Protokoll ist Grundlage für das Rückgabeprotokoll bei Beendigung des Mietverhältnisses. Für Beschädigte und verlorene Gegenstände haftet der Mieter in Höhe der Wiederbeschaffungskosten. Die Abnutzung der mitvermieteten Ausstattung durch den üblichen Gebrauch geht analog §538 BGB nicht zu Lasten des Mieters, sondern ist mit der Miete abgegolten.

## §14 Lüftung der Räume

Der Mieter hat in der gesamten Mietsache (Mieträume nebst Zubehör usw.) für ausreichende Reinigung, Lüftung und Beheizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln. Er hat auch die, in den Mieträumen vorhandenen, Wasserzu- und Abflussleitungen vor dem Einfrieren zu schützen. Jeden in und an der Mietsache entstandenen Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen, durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

Wenn auf Verschulden des Mieters beruhende Beschädigungen der Mietsache und des Gebäudes, auch durch Wasch- und Geschirrspülmaschinen, sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen eintreten, ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von seinen Besuchern, seinen Lieferanten und von ihm beauftragten Handwerkern durch Vernachlässigung der Obhutspflicht schuldhaft verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

## §15 Rauchverbot

Das Rauchen in den Apartments ist nicht gestattet. Hierfür stehen dem Mieter die öffentlichen Bereiche rund um das Gebäude zur Verfügung. Bei Nichteinhalten wird eine zusätzliche Reinigungsgebühr in Höhe von 250,00 € erhoben, welche der Mieter sofort zu entrichten hat.

## §16 Veränderung an und in der Mietsache

Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Vermieters vorgenommen werden. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Um- und Einbauten ganz oder teilweise im Falle seines Auszuges zu entfernen und in den früheren Zustand herzustellen, ohne dass es eines Vorbehaltes des Vermieters zur Einwilligung bedarf. Das Anbringen von eigenen und persönlichen Bildern, Lampen oder ähnlichen Gegenständen ist nicht gestattet. Ebenso das Streichen der Wände in einer anderen Farbe.

## §17 Sichtung der Räumlichkeiten

Der Mieter hat während der üblichen Tageszeit (werktags von 8.00 Uhr bis 19.00 Uhr) zu gewährleisten, dass Vermieter, Beauftragter, Sachverständige und Interessenten die Mietsache aus begründetem Anlass- nach Voranmeldung – besichtigen zu können. In Fällen, in denen Gefahr in Verzug ist, ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen. Des Weiteren kann einmal pro Monat eine Apartmentbegehung durch die Hausverwaltung stattfinden. Für Reinigungskräfte und Serviceangestellte ist das Betreten der Mieträume ebenfalls in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr gestattet, insofern der Mieter diesen Service in Anspruch nimmt.

# Das Boardinghaus Am Trätzhof

*Ankommen · Ausspannen · Wohlfühlen*

Im Hinterfeld 8, 36041 Fulda · Telefon: +49 661 / 30 29 46 30 · E-Mail: boardinghaus@traetzhof.de

## §18 Nutzung der Waschküche

Die öffentlichen Waschräume sind für alle Mieter zugänglich. Die zur Verfügung gestellten Waschmaschinen und Trockner können täglich von 8.00 Uhr bis 21.00 Uhr gegen ein Entgelt pro Wasch- oder Trockengang genutzt werden. Das Entgelt muss direkt in die dafür vorgesehenen Münzautomaten entrichtet werden. Waschmittel sind selbst zu kaufen.

## §19 Internet

Die Internetnutzung erfolgt auf eigene Gefahr und eigenes Risiko des Mieters. Für die über das Internet übermittelten Daten, die darüber in Anspruch genommenen Dienstleistungen und getätigten Rechtsgeschäfte ist der Mieter selbst verantwortlich und kostentragungspflichtig. Der Mieter verpflichtet sich bei der Nutzung des Internets das geltende Recht einzuhalten und dabei insbesondere keine sitten- oder rechtswidrigen Inhalte abzurufen oder zu verbreiten, keine urheberrechtlich geschützten Güter widerrechtlich zu vervielfältigen, zu verbreiten oder zugänglich zu machen, die geltenden Jugendschutzvorschriften einzuhalten, keine belästigenden, verleumderischen, bedrohlichen oder sonst rechtswidrigen Inhalte zu versenden oder zu verbreiten, den Internetzugang nicht zur Versendung von Massen- oder Kettennachrichten („Spam“) und/oder anderen Formen unzulässiger Werbung zu nutzen und im Übrigen überhaupt alles zu unterlassen, was ihn selbst und/oder den Vermieter Haftungsansprüchen Dritter aussetzen könnte. Der Mieter stellt den Vermieter demgemäß von allen Schäden und Ansprüchen Dritter frei, die auf einer rechtswidrigen Nutzung des Internets und/oder einem Verstoß gegen die Bestimmungen beruhen. Dieser Freistellungsanspruch umfasst auch sämtliche dem Vermieter durch die gerichtliche oder außergerichtliche Inanspruchnahme und Anspruchsabwehr entstehenden Kosten und Aufwendungen.

## §20 Auszug

Bei Auszug hat der Mieter alle ihm gehörende Gegenstände aus dem Apartment zu entfernen. Insofern er dieser Pflicht nicht nachkommt, ist der Vermieter berechtigt die besagten Gegenstände auf Kosten des Mieters aus dem Apartment entsorgen zu lassen. Alle Schlüssel sind bei Auszug an den Vermieter, Verwalter oder Bevollmächtigten zurück zu geben. Im Boardinghaus ist gemäß behördlichen Auflagen eine Schließanlage eingebaut. Bei Verlust der übergebenen Schlüssel oder nicht vollzähliger Rückgabe der überlassenen Schlüssel, haftet der Mieter für die Kosten des Ausbaus der bestehenden Schließanlage und die Kosten des Einbaues einer neuen Schließanlage.

10 Tage vor Rückgabe des Apartments findet eine Vorbegehung statt, um Schäden oder verlorengegangene Gegenstände festzustellen.

### §20.1 Auszug – Fundsachen

Zurückgebliebene Sachen des Mieters werden nur auf dessen Anfrage, Risiko und Erstattung der hierfür anfallenden Kosten nachgesandt. Der Vermieter bewahrt die Fundsachen bis zu sechs Monate nach Anzeige des Fundes auf. Der Vermieter ist berechtigt und auf Anordnung der zuständigen Behörde verpflichtet, die Sache an die zuständige Behörde abzuliefern. Nach Ablauf der sechsmonatigen Aufbewahrungszeit erwirbt der Vermieter Eigentum an der Sache, wenn der Empfangsberechtigte weder bekannt geworden ist, noch sein Recht bei der zuständigen Behörde angemeldet hat. Der Vermieter verweist auf die §§ 970,971 BGB wegen der zustehenden Aufwendungsersatzansprüche für die Verwahrung und Erhaltung der Sache sowie des zustehenden Finderlohns. Die gesetzlichen Regelungen der §§ 965 ff. BGB bleiben im Übrigen unberührt.

## §21 außerordentliche Kündigung seitens der Vermietung

Der Mieter verpflichtet sich die Hausordnung einzuhalten. Ein Zuwiderhandeln kann zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.